

Niederkassel / Rheidt

# Saniert! 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Balkon

????????? ??????????: 25377008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 25377008 - 53859 Niederkassel / Rheidt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25377008 - 53859 Niederkassel / Rheidt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25377008	????? ???????	299.000 EUR
?????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	01.05.2025	??????????	????????
??????????	3	??????????????	????????
?????????????? ???	2	????????	??????,
?????????????		????????????????	????????????????
?????????????	1	????????	????????, ??????????
????? ??????????????	1955		
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 25377008 - 53859 Niederkassel / Rheidt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	119.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.10.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1955

???????? ??????????: 25377008 - 53859 Niederkassel / Rheidt

?? ?????????





???????? ??????????: 25377008 - 53859 Niederkassel / Rheidt

?? ?????????



???????? ??????????: 25377008 - 53859 Niederkassel / Rheidt

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25377008 - 53859 Niederkassel / Rheidt

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine geräumige Erdgeschosswohnung in einem ruhigen Sechs-Parteien-Haus, das im Jahr 1955 in einer ruhigen Anliegerstraße errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar. Die Wohnung wird aktuell umfassend saniert und steht ab dem 01.05.2025 zur Verfügung. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bildet das Herzstück der Immobilie und bietet genügend Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Direkt angrenzend befindet sich die Küche, in der sowohl eine neue moderne Einbauküche, als auch eine kleine Sitzecke Platz finden. Das Badezimmer wird ebenfalls saniert und rundet dieses attraktive Angebot ab. Alle Böden werden mit hochwertigen Vinyl-Böden ausgestattet. Wände, Decken, Türzargen und Türblätter werden ebenfalls umfassend saniert/erneuert. Die Fotos im Exposé und die dort gezeigten Ausstattungsmuster geben einen ersten Vorgeschmack auf das zu erwartende Ergebnis der aktuellen Modernisierung. Ein weiteres Highlight ist der Balkon mit neuen WPC-Dielen, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Hier lässt sich problemlos eine kleine Sitzgelegenheit im Freien einrichten, um zu entspannen und bis in den Abend hinein die letzten Sonnenstrahlen des Tages genießen zu können. Neben der Wohnung selbst profitieren Sie von weiteren praktischen Vorteilen: Ein geräumiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs sowie einen eigenen Platz für Waschmaschine und Trockner. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung, die Ihnen maximale Flexibilität und Komfort im Alltag bieten. Die Umgebung überzeugt durch eine familienfreundliche Infrastruktur: Ein Discounter für Einkäufe des täglichen Bedarfs liegt in unmittelbarer Nähe, und auch eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule sind schnell erreichbar. Pendler profitieren von der ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Ein fußläufig erreichbarer Schnellbus ermöglicht bequeme Verbindungen nach Bonn und Köln, was den Alltag spürbar erleichtert. Lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie schon heute einen Besichtigungstermin.



??????? ???????: 25377008 - 53859 Niederkassel / Rheidt

???????????????? ???? ??????????

Ausstattungshighlights, auf die Sie sich freuen dürfen:

- neues modernes Duschbad
- neue Bodenbeläge in allen Räumen
- neue weiße Innentüren in allen Zimmern
- neue Heizung aus 2024
- neue Tapeten in allen Räumen
- moderne, helle Raumgestaltung
- neue WPC-Dielen auf dem Balkon
- Alexa Smart Home-System (vorinstalliert)
- digital steuerbare Heizungsventile (über Smart Home-System)

??????? ????????: 25377008 - 53859 Niederkassel / Rheidt

??? ??? ??? ????????????

Die Stadt Niederkassel erstreckt sich fast 12 km entlang des rechten Rheinuferes. Sie ist aufgrund ihrer Lage zwischen der ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn im Süden und der Domstadt Köln im Norden insbesondere bei Pendlern ein beliebter Wohnort. Die Städte Köln und Bonn sind mit dem PKW in ca. 30 Minuten gut erreichbar. Aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man vom Bahnhof Köln-Porz (Wahn) oder mit der Stadtbahn-Linie 7 ab Köln-Porz (Zündorf) schnell an seinen Wunsch-Zielort. Der Flughafen Köln-Bonn ist ca. 15-20 Autominuten entfernt. Die hier angebotene Immobilie befindet sich im größten der sechs Stadtteile von Niederkassel, in Rheidt in einer ruhigen Anliegerstraße. In Rheidt lässt es sich hervorragend leben. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, (Fach-)Ärzte und Apotheken sind fußläufig zu erreichen. Eine Grundschule befindet sich im Ort selbst, weiterführende Schulen (Gymnasium, Gesamt- und Realschule) in den angrenzenden Stadtteilen. Die offenerzige Art der Menschen macht Rheidt besonders l(i)ebenswert und ermöglicht auch neu zugezogenen Familien eine schnelle Integration. Mehrere Neubaugebiete, geplante Erweiterungen der Infrastruktur, des schulischen Angebots sowie der Ausbau des ÖPNV sind nicht zuletzt auch ein deutliches Indiz für die Beliebtheit des Standorts.

??????? ????????: 25377008 - 53859 Niederkassel / Rheidt

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 119.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25377008 - 53859 Niederkassel / Rheidt

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b Troisdorf  
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)